

彰化縣政府訴願決定書（案號 109－505）

府法訴字第 1090158314 號

訴 願 人：○○○

訴願人因申請土地更正登記事件，不服本縣員林地政事務所（下稱原處分機關）108 年 6 月 5 日員地一字第 1080003680 號函、108 年 8 月 7 日員地一字第 1080005255 號函及 109 年 3 月 9 日員地一字第 1090001437 號函，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

關於 108 年 6 月 5 日員地一字第 1080003680 號函部分訴願駁回。其餘部分訴願不受理。

事 實

緣訴願人於 108 年 5 月 24 日、108 年 7 月 25 日、109 年 3 月 3 日向原處分機關多次陳情，主張應將本縣○○市○○段○○-○○○地號土地（下稱系爭土地，登記所有權人為○○○），依土地法第 69 條規定予以更正登記或依土地登記規則第 144 條第 1 款規定予以塗銷登記。原處分機關乃分別以 108 年 6 月 5 日員地一字第 1080003680 號函、108 年 8 月 7 日員地一字第 1080005255 號函及 109 年 3 月 9 日員地一字第 1090001437 號函予以函復，認本案查無訴願人所稱土地所有權交換登記情事，且訴願人與○○○就系爭土地之爭議目前仍在最高法院審理中，應俟判決結果確定後再行處理，因而否准訴願人之請求。訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

（一）依日據時期之日本適用之民法，當事人雙方意思表示一致（日本民法第 176 條、第 177 條）即發生效力。又物權之設定、移轉，依當時臺灣所適用之法律，僅須當事人之意思表示即生效力，所有權取得人雖未為所有權取得之登記，亦可取得所有權之主張。因繼承而取得不動

產物權，係依法律行為以外之事由所生不動產物權之變動，不受民法第 758 條所定須經登記始生效力之限制(最高法院 40 年台上字第 1001 號判例參照)。自己建築之房屋，與依法律行為而取得者有別，縱使不經登記，亦不在民法第 758 條所謂非經登記不生效力之例(同院 41 年台上字第 1039 號判例參照)。本件訴願人等之先曾祖父○○○於日據時期昭和 10 年(即民國 24 年)8 月 27 日，因當時○○郡○○街之都市計畫需要土地開發○○路和東西向之○○路，乃與○○○公所之前身，街長○○○雙方之意思表示一致，而由○○○提供坐落台中州員林郡○○街員林彰化燕霧下堡員林庄(即今○○市○○路○○段)土名○○○番地建敷地一分五厘五毛○系，與其提供同地段○○街員林○○番地，內約三百坪(別紙圖面表示通用)(其後土地分割○○-○、○○-○○○地號)(下稱系爭土地)雙方均以具有土地所有權，而「以地易地」(相當於民法第 398 條規定之「互易」)之方式，日文以「無料使用」，(其實雙方均以有對價關係相當，即可無償使用)，此有員林街長○○○親署蓋章，並立承諾書與員林街員林○○番地(地主)○○○君簽約，及經台中地方法院員林出張所於昭和 11 年 9 月 25 日核定附卷第貳六六號。又有日據時期土地登記簿(更正第○○番地刪除);而變更登記○○○番地交換使用等堪以佐證。

(二)臺灣光復後(即民國 34 年)因辦理全國第一次土地總登記，訴願人之先父○○○持分八分之三，及他共有人○○○持分八分之貳等，及該土地上建物住家等(住所台中縣○○區○○鎮○○號)於民國 35 年 7 月 2 日以登記濟證(即土地所有權狀)之文件送驗，此亦有台灣省土地關係人繳驗憑證申報書(員字○○○○○號)可驗證堪以佐證。又迨至民國 42 年 3 月 9 日因上開○○○地號，及○○○番地「以地易地」之結果，必須變更所有權移

轉登記，及因「遺失補發」，亦必須更換土地所有權登記及簿冊，又○○○於日據時期，已在系爭土地上建築房屋，俗稱「○○」，名震遐邇，乃眾所周知。此有土地登記等及彰化縣員林地政事務所民國 103 年 9 月 11 日員林一字第 1030007720 號函足以證明系爭土地確為陳情人之祖產所有。故本件依台灣光復後之地籍資料即可辦理，不必調閱日籍登記簿資料自明。

(三)綜上所陳，本件系爭土地自日據時期至台灣光復後，民國 35 年(包含民國 42 年申請遺失補發權狀)，第一次總調查員林地政事務所本應通知訴願人之前手辦理所有權登記，所有權人者為訴願人之父○○○，及叔父○○○等公同共有。詎本件系爭土地，於民國 40 年 5 月 7 日全國第二次辦理總登記時，可能因當地之戶政機關及地政機關對於戶籍遷移，及土地異動等手續連繫工作不足，或人謀不臧，以致將系爭土地疏忽登記或登記錯誤。而矇准第三人登記，已如前述。因此，本件訴願人等自當以系爭土地之真正所有權人之繼承人，指證歷歷，據理力爭，以維護祖產，無庸置疑。惟員林地政事務所對於訴願人三度陳情，均置之不理，其處分顯有不當。從而鈞府應函請員林地政事務所將系爭土地將上開合法之所有權人取得所有權。此有憲法第 15 條之規定：人民之財產權，應保障。故訴願人依土地法第 69 條規定，及土地登記規則第 144 條等相關規定提出訴願等語。

二、答辯意旨略謂：

(一)查系爭○○市○○段○○-○○○地號土地，民國 77 年逕為分割自同段○○-○地號，○○-○地號則分割自同段○○地號，日據時期登記簿及台帳○○段○○地號土地所有權人為○○郡○○街，管理機關為○○○公所，光復後所有權人則改為○○鎮，管理機關為○○○公所，改制後現所有權人則為○○○，管理機關為○○縣○○○公所。次查○○段○○地號土地，日據時期登記

簿共有人○○○（權利範圍：8分之5，餘共有人資料省略）於昭和16年相續於○○○，○○○同年部分移轉於○○○（權利範圍：8分之3），總登記時經訴願人之父○○○申報所有權人○○○、○○○等三人共有，光復後○○○部分移轉於○○○，後又辦理繼承登記移轉於現在共有人○○○等7人，而○○○、○○○則分別辦理繼承登記移轉○○○、○○○，綜上，○○段○○、○○-○、○○-○○○、○○地號等土地日據時期迄今所有登記簿資料，均未登載有關訴願人所稱與○○縣○○○公所雙方土地所有權「以地易地」之登記，合先敘明。

- (二)按土地法第69條：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」、土地登記規則第13條：「土地法第68條第1項及第69條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」、土地登記規則第144條第1款：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」、更正登記法令補充規定第6點：「更正登記，如更正登記復之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」、更正登記法令補充規定第7點：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」，是依土地法第69條之規定，應以書面聲請該管上級機關，查明核准更

正。且此種登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限。按登記簿所載資料顯示，本所從未曾辦理訴願人所稱「以地易地」之相關登記，又如何依土地法第 69 條辦理更正登記？更遑論依土地登記規則第 144 條第 1 款之規定辦理塗銷登記。又按更正登記法令補充規定第 7 點之規定，訴願人係○○段○○-○○○地號土地登記以外之人，對登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決，且本案訴願人與系爭土地所有權人○○○「以地易地」之爭議，業經臺灣高等法院臺中分院○○○年度重上字第○○號民事判決尚未終結，仍在最高法院審理中，是本案應俟該請求所有權移轉登記等之事件判決結果確定後，再行處理，本所函復說明並無不妥。是訴願人所訴無理由，當非可採等語。

理 由

一、關於 108 年 6 月 5 日員地一字第 1080003680 號函部分：

(一)依行政程序法第 98 條第 3 項規定：「處分機關未告知救濟期間或告知錯誤未為更正，致相對人或利害關係人遲誤者，如自處分書送達後 1 年內聲明不服時，視為於法定期間內所為。」卷查原處分機關並未表明不服行政處分之救濟方法、期間及其受理機關，亦即並未為訴願管轄之教示，其違反效果並非行政處分得以撤銷，而應依行政程序法第 98 條第 3 項，訴願人得自處分書送達後 1 年內聲明不服，亦即得將訴願期間延長至 1 年，而不受原先訴願法第 14 條之限制，而本案中，訴願人係於 1 年內提起訴願，其訴願之提起合法。又縱原處分機關未為管轄期間及受理機關之教示，亦不影響行政處分之效力，先予敘明。

(二)按土地法第 69 條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文

件可稽者，由登記機關逕行更正之。」土地登記規則第 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」第 13 條規定：「土地法第 68 條第 1 項及第 69 條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」第 144 條規定：「(第 1 項)依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。(第 2 項)前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。」

(三)次按更正登記法令補充規定第 6 點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」第 7 點規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」

(四)土地登記為不動產權利之公示制度，依法具有公信力(土地法第 43 條參照)，是土地法第 69 條之規定，係於無礙「登記同一性」之範圍內所為之更正登記，亦即使地政機關依法應據登記原因證明文件為翔實正確之登記，並非就登記所示之法律關係有所爭執時，得由地政機關逕為權利歸屬之判斷(司法院釋字第 598 號解釋理由書意旨參照)。又土地登記完畢後，利害關係人發見登記錯誤時，固得依土地法第 69 條之規定，以書面聲請該管上級機關，查明核准更正。但此種登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限。若登記人以外之人，對登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決，殊非可依上述規定，聲請更正登記，以變更

原登記所示之法律關係(改制前行政法院 48 年判字第 72 號判例意旨參照)。又所謂登記之同一性，係指更正登記前、後之權利義務主體、標的物及法律關係均屬相同之謂。(最高行政法院 93 年度判字第 116 號判決意旨參照)

(五)查訴願人雖主張其祖先○○○，於昭和 10 年(民國 24 年)8 月 27 日與○○○公所前身○○○役場，代表人為台中州員林郡員林街長○○○就交換土地事宜簽訂承諾書，並於昭和 11 年(民國 25 年)9 月 25 日至台中地方法院員林出張所公證(編號:確定日期附簿第貳六六號)，因民國 40 年全國第 2 次辦理總登記時登記錯誤，故原處分機關應准予辦理更正登記云云。惟查，系爭土地現所有人為○○○，管理人為○○縣○○○公所，則訴願人請求將所有人更正登記於訴願人及訴外人等人，已非同一登記權利人，核屬已妨害原登記之同一性，原處分機關無法逕予更正登記。又其承諾書性質及其具體諾事項究竟為何，因涉及私權爭執，則應循民事訴訟管道以為解決，而本案業經臺灣高等法院臺中分院○○○年度重上字第○○號民事判決訴願人及訴外人○○○敗訴，目前仍於上訴程序中，民事判決尚未確定，則原處分機關拒為辦理更正登記，其認事用法並無違誤，原處分應予維持。

(六)又按土地登記規則第 144 條規定，欲請求塗銷登記應符合：登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造或純屬登記機關之疏失而錯誤之登記之情形。本案登記證明文件並未被認定為偽造，亦不屬單純因疏失而錯誤登記之情況，故訴願人請求原處分機關塗銷登記，亦屬無據，原處分應予維持。

二、關於 108 年 8 月 7 日員地一字第 1080005255 號函部分：

(一)按「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」、「本法所稱行政處分，

係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」、「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：…八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」訴願法第 1 條第 1 項、第 3 條第 1 項、第 77 條第 8 款分別定有明文。

(二)次按官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許(改制前行政法院 62 年裁字第 41 號判例意旨參照)。

(三)查 108 年 8 月 7 日員地一字第 1080005255 號函略以：「……說明二、查本所日據時期迄今所有登記簿資料，並無登載有關台端所稱與○○縣○○○公所雙方土地所有權交換登記情事，又台端稱與彰化縣○○市公所就○○市○○段○○-○○○地號土地『以地易地』之爭議，……仍在最高法院審理中……。三、本案前經本所 108 年 2 月 1 日員地一字第 1080000500 號函及同年 6 月 5 日員地一字第 1080003680 號函復在案，按行政院及所屬各機關處理人民陳情案件要點第 14 點第 2 款規定，本案不再予以處理，仍請諒察。」核其內容僅係對訴願人等人提出陳情所為之函復，表示依行政院及所屬各機關處理人民陳情案件要點不再予以處理，屬事實敘述及理由說明，並未作成任何准駁決定，不生具體法律上效果，其性質應僅屬觀念通知，尚非訴願法第 3 條第 1 項所稱之行政處分，故訴願人對非行政處分之標的不服提起訴願，程序上自非適法，應不予受理。

三、關於 109 年 3 月 9 日員地一字第 1090001437 號函部分：

(一)按「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」、「本法所稱行政處分，

係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」、「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：…八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」訴願法第 1 條第 1 項、第 3 條第 1 項、第 77 條第 8 款分別定有明文。

(二)次按官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許(改制前行政法院 62 年裁字第 41 號判例意旨參照)。

(三)查員林地政事務所 109 年 3 月 9 日員地一字第 1090001437 號函略以：「……說明二、查本案前經本所 108 年 2 月 1 日員地一字第 1080000500 號函、同年 6 月 5 日員地一字第 1080003680 號函及同年 8 月 7 日員地一字第 1080005255 號多次函復在案，按行政院及所屬各機關處理人民陳情案件要點第 14 點第 2 款規定，本案不再予以處理，仍請諒察。」由上開函文觀之，此僅係對訴願人等人提出陳情所為之函復，表示依行政院及所屬各機關處理人民陳情案件要點不再予以處理，屬事實敘述及理由說明，並未作成任何准駁決定，不生具體法律上效果，其性質應僅屬觀念通知，尚非訴願法第 3 條第 1 項所稱之行政處分，故訴願人對非行政處分之標的不服提起訴願，程序上自非適法，應不予受理。

四、據上論結，本件訴願部分為無理由，部分為不合法，爰依訴願法第 79 條第 1 項及第 77 條第 8 款規定，決定如主文。

訴願審議委員會

主任委員

洪榮章（請假）

委員

溫豐文（代行主席職務）

委員

常照倫

委員 張奕群
委員 周兆昱
委員 呂宗麟
委員 林宇光
委員 蕭淑芬
委員 王韻茹
委員 王育琦
委員 黃美玲

中 華 民 國 1 0 9 年 6 月 2 9 日

縣 長 王 惠 美

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內
向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

(臺中高等行政法院地址:臺中市南區五權南路 99 號)